Årsredovisning 2024
Brf Ålkistan

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna med säte i Stockholm org.nr. 769605-8697 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Laveringen 1	1999-01-01	1959
Laveringen 2	1999-01-01	1959
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
2	lokaler (hyresrätt)	30
173	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 017
4	lägenheter (hyresrätt)	226
24	garageplatser	0
110	p-platser	0
Totalt 313 objekt		**12 273**

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 45 st 2 rok, 69 st 3 rok, 41 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karin Skyman	Ordförande	2019-11-28	2024-07-03
Patrick Böttiger	Ordförande	2024-07-03	
Patrick Böttiger	Ledamot	2023-06-15	2024-07-03
Håkan Nyström	Ledamot	2019-11-28	
Kenneth Lager	Ledamot	2023-06-15	
Annika Morberg	Ledamot	2021-08-30	
Anna Herbst af Petersens	Ledamot	2021-08-30	
Per Austrin	Ledamot	2023-06-15	
Jonas Holmström	Ledamot	2023-06-15	
Sebastian Stål	Ledamot	2024-07-03	
Sebastian Stål	Suppleant	2024-04-18	2024-07-03
Kim Lindh	Ledamot	2023-06-15	
Adam Marcelind	Ledamot	2022-09-30	
Manuchehr Abedi Valugerdi	Suppleant	2024-07-03	
Lena Irené Borg	Suppleant	2024-07-03	
Jesper Skullman Borén	Suppleant	2023-09-30	2024-07-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrick Böttiger, Anna Herbst af Petersens, Annika Morberg, Håkan Nyström, Adam Marcelind, Per Austrin, Kim Lindh och Sebastian Stål.

Styrelsen har under året hållit 12 (varav ett extrainsatt styrelsemöte) protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Håkan Nyström, Karin Skyman, Annika Morberg, Anna Herbst af Petersens, Per Austrin, Patrick Böttiger och Adam Marcelind.

Revisorer har varit: Adnin Ali vald av föreningen, revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Per Olof Hellström, Agneta Tisell och Annelie Mattson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-24.

Utfört underhåll 2024
Renovering av samtliga entréers innertak och ny belysning
Sanering av asbest i samtliga entréer
Upphandling av förstudieprojekt inför stamrenovering Kommentar: Inventering samtliga lägenheter
Inköp och montering av ny klätterställning
Digitalt boknings- och passersystem Kommentar: Aktiverat oktober 2024
Installation av ny belysningsarmatur över parkeringsytorna
Underhåll av garagebyggnader. Byte av panel

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
Installation av 30 laddplatser för el/hybridfordon 2023
Byte av varm/kallvatten och vvc i en stam på Ripstigen 2 upp till våning 8 samt relining av samtliga berörda badrum 2023
Kommentar: På grund av ett läckage i vvc-ledningen/slitsen
Asfaltering övre del parkering 2022
Renovering och modernisering av alla hissar 2021
Installation av IMD-lösning 2020 Kommentar: Aktiverat kvartal 3 2020
Besiktning av alla balkonger samt inglasningar 2020
Ommålning av alla trapphus 2019
Upprustning av lekparksmiljön 2019
Installation av 6 laddstolpar 2018
Högtrycksspolning av stammar 2018 och 2007
Byte av Undercentral för värme 2016 Kommentar: Ripstigen 2, en undercentral för samtliga hus
Återställning av markytor efter fasadrenovering Ripstigen 2-8 2014-2015
Tilläggsisolering och putsning av fasader Ripstigen 2-8 2012-2014
Isolering husgrunder Ripstigen 2-8 2012
Renovering av portar och montering av mekaniska dörröppnare 2011
Renovering tvättstuga 2010 Kommentar: Ommålning av tvättstugor och mangelrum
Fönsterbyte 2009 Kommentar: Byte av samtliga fönster i fastigheterna
Renovering av balkongpelare 2009 Kommentar: Omgjutning av pelartoppar och ytbehandling av pelarna
Nya balkonger 1995 Solnabostäder
Rörstambyte 1994 – 1995 Kommentar: Byte av horisontella stammar
Putsning av alla fasader Solnabostäder under 1990-talet

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Förstudieprojekt inför stambyte 2024 - Påbörjad, förväntas vara klart under kvartal 1 el 2 2025
Slipning och polering av golv i samtliga entréer Planerat till kvartal 2 2025
Belysning - ersätta armaturer för utemiljö 2025
Besiktning av balkonger och pelare 2025
Utökning av, passersystem, digitala låssystem 2025
Huvudelcentraler Kommentar: Byte av el-central i resp hus inkl. nya stigarledningar till våningsplanen. Nya mätartavlor till lägenheterna för 3-fas 2025
Planterat stambyte Kommentar: Förutsatt stämmobeslut extrastämma 2025 2026 - 2027

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 239 och under året har det tillkommit 23 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 239.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	407	156	312	326	341
Skuldsättning, kr/kvm	246	400	408	676	684
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	251	417	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	219	200	150	164	156
Årsavgifter, kr/kvm	750	655	657	644	643
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	79	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	893	805	737	749	744
Nettoomsättning, tkr	10 149	10 127	9 920	9 502	9 127
Resultat efter finansiella poster, tkr	454	-1 663	-58	-337	193
Soliditet, %	96	95	95	93	93

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	148 905 662	0	0	148 905 662
Upplåtelseavgifter, kr	9 684 760	0	0	9 684 760
Underhållsfond, kr	6 773 533	0	1 706 973	8 480 506
S:a bundet eget kapital, kr	**165 363 955**	**0**	**1 706 973**	**167 070 928**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 814 630	-2 662 690	-1 706 973	-17 184 293
Årets resultat, kr	-2 662 690	2 662 690	454 098	454 098
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-15 477 320**	**0**	**-1 252 875**	**-16 730 195**
S:a eget kapital, kr	**149 886 635**	**0**	**454 098**	**150 340 733**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 462 000 kr samt ianspråktagande skett med 755 027 kr

Transaktion 09222115557544436320 Signerat PB, HN, AHaP, JH, KL1, KL2, PA, AM1, SS, AM2, AA

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-17 184 293
Årets resultat, kr	454 098
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-16 730 195**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-2 462 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	673 947
Balanseras i ny räkning, kr	**-18 518 248**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 148 817	10 126 890
Övriga rörelseintäkter	Not 3	806 519	143 897
Summa Rörelseintäkter		**10 955 336**	**10 270 787**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 170 264	-8 379 125
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 377	-281 269
Personalkostnader	Not 6	-519 362	-313 113
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 879 239	-3 826 144
Summa Rörelsekostnader		**-10 739 241**	**-12 799 651**
Rörelseresultat		**216 095**	**-2 528 864**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	428 480	125 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-190 478	-259 345
Summa Finansiella poster		**238 003**	**-133 826**
Resultat efter finansiella poster		**454 098**	**-2 662 690**
Resultat före skatt		**454 098**	**-2 662 690**
Årets resultat		**454 098**	**-2 662 690**

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	134 667 239	137 418 994
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	223 750	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**134 890 989**	**137 418 994**
Summa Anläggningstillgångar		**134 890 989**	**137 418 994**
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Färdiga varor och handelsvaror		5 000	5 000
Summa Varulager m.m.		**5 000**	**5 000**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 870	3 608
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 792 046	4 244 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	494 934	444 003
Summa Kortfristiga fordringar		**6 292 850**	**4 692 239**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	10 624 625	5 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**10 624 625**	**5 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 207 919	10 614 009
Summa Kassa och bank		**4 207 919**	**10 614 009**
Summa Omsättningstillgångar		**21 130 394**	**20 311 248**
Summa Tillgångar		**156 021 382**	**157 730 242**

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		158 590 422	158 590 422
Fond för yttre underhåll		8 480 506	6 773 533
Summa Bundet eget kapital		**167 070 928**	**165 363 955**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-17 184 293	-12 814 630
Årets resultat		454 098	-2 662 690
Summa Ansamlad förlust		**-16 730 195**	**-15 477 320**
Summa Eget kapital		**150 340 733**	**149 886 635**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	0
Summa Långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 014 556	5 109 100
Leverantörsskulder		798 624	1 069 376
Skatteskulder		25 614	22 320
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	49 448	44 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 792 408	1 597 912
Summa Kortfristiga skulder		**5 680 650**	**7 843 607**
Summa Skulder		**5 680 650**	**7 843 607**
Summa Eget kapital och skulder		**156 021 382**	**157 730 242**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	216 095	-2 528 864
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 879 239	3 826 144
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**3 879 239**	**3 826 144**
Erhållen ränta	428 480	125 519
Erlagd ränta	-202 726	-251 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**4 321 088**	**1 170 866**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-53 370	-24 967
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-56 165	143 095
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-109 535**	**118 128**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 211 553**	**1 288 994**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 351 233	-2 394 326
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 351 233**	**-2 394 326**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	4 250 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 094 544	-94 544
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 094 544**	**4 155 456**
Årets kassaflöde	**765 776**	**3 050 124**
Likvida medel vid årets början	**19 858 333**	**16 808 209**
Likvida medel vid årets slut	**20 624 109**	**19 858 333**

Transaktion 09222115557544436320 Signerat PB, HN, AHaP, JH, KL1, KL2, PA, AM1, SS, AM2, AA

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	**Nettoomsättning**	**2024-01-01 2024-12-31**	**2023-01-01 2023-12-31**
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 245 440	8 140 559
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	499 258	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	263 640	0
	Hyror bostäder	254 712	305 035
	Hyror lokaler	25 500	30 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	937 059	848 225
	Hyror förbrukningsbaserad	25 311	600 673
	Hyror informationsöverföring	0	262 168
	Hyror övrigt	4 500	0
	Övriga primära intäkter	65 256	41 243
	Summa Bruttoomsättning	**10 320 676**	**10 227 903**
	Avgiftsbortfall	0	-124 482
	Hyresbortfall	-171 859	23 469
	Summa	**-171 859**	**-101 013**
	Summa Nettoomsättning	**10 148 817**	**10 126 890**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	794 018	0
	Övriga sekundära intäkter	12 501	143 897
	Summa Övriga rörelseintäkter	**806 519**	**143 897**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-724 870	-664 512
	Snö och halk-bekämpning	-57 308	-232 258
	Reparationer	-556 155	-485 566
	Planerat underhåll	-673 947	-755 028
	Försäkringsskador	0	-2 336 983
	El	-618 655	-494 695
	Uppvärmning	-1 753 359	-1 737 689
	Vatten	-318 469	-219 500
	Sophämtning	-349 127	-372 102
	Fastighetsförsäkring	-271 915	-262 722
	Kabel-TV och bredband	-361 504	-355 502
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-318 690	-311 433
	Förvaltningsavtalskostnader	-166 267	-151 135
	Summa Driftskostnader	**-6 170 264**	**-8 379 125**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-39 484	-91 395
	Administrationskostnader	-54 284	-37 591
	Extern revision	-36 375	-32 875
	Konsultkostnader	0	-49 700
	Medlemsavgifter	-7 383	-7 447
	Föreningsverksamhet	-15 334	-26 593
	Övriga förvaltningskostnader	-17 517	-34 169
	Summa Övriga externa kostnader	**-170 377**	**-281 269**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Övriga arvoden	-402 020	-246 500
	Sociala avgifter	-117 342	-66 613
	Summa Personalkostnader	**-519 362**	**-313 113**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 192	1 555
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	426 288	123 964
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**428 480**	**125 519**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-188 113	-259 098
	Övriga räntekostnader	-2 365	-247
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-190 478**	**-259 345**

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	122 084 763	120 224 692
	Ingående anskaffningsvärde mark	40 800 000	40 800 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 407 033	4 708 333
	Årets investeringar	1 127 483	2 558 771
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**169 419 279**	**168 291 796**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-30 872 802	-27 046 658
	Årets avskrivningar	-3 879 239	-3 826 144
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-34 752 040**	**-30 872 802**
	Utgående redovisat värde	**134 667 239**	**137 418 994**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	141 000 000	141 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 169 000	1 169 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	137 000 000	137 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 849 000	1 849 000
Summa	**281 018 000**	**281 018 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	48 000 000	48 000 000
Varav i eget förvar	-9 540 000	-9 540 000
Ställda säkerheter	**38 460 000**	**38 460 000**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	164 445
	Årets investeringar	223 750	0
	Omklassificering till byggnad	0	-164 445
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**223 750**	**0**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	5 791 565	4 244 324
	Övriga fordringar	481	304
	Summa Övriga fordringar	**5 792 046**	**4 244 628**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	494 934	444 003
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**494 934**	**444 003**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	SBAB och SHB	10 624 625	5 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**10 624 625**	**5 000 000**

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 3	3 733 140	3 637 980
	Bankkonto 7	474 779	6 976 029
	Summa Kassa och bank	**4 207 919**	**10 614 009**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	4,45%	2025-03-10	1 700 000	0
Stadshypotek AB	4,7%	2025-02-13	1 314 556	94 544
			3 014 556	**94 544**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 014 556
Kortfristig del	3 014 556
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	94 544
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	378 176
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,56%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	4,45%	2025-03-10	1 700 000	0
Stadshypotek AB	4,7%	2025-02-13	1 314 556	94 544
			3 014 556	**94 544**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 014 556
Kortfristig del	3 014 556

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	20 834	19 281
Övriga kortfristiga skulder	28 614	25 618
Summa Övriga skulder	**49 448**	**44 899**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	904 368	856 374
Upplupna räntekostnader	12 479	24 727
Övriga upplupna kostnader	875 561	716 811
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 792 408**	**1 597 912**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf ÅLKISTAN i Solna, org.nr. 769605-8697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf ÅLKISTAN i Solna för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf ÅLKISTAN i Solna för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRICK BÖTTIGER
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 10:14:56

HÅKAN NYSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 16:50:12

ANNA HERBST AF PETERSENS
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:38:45

JONAS HOLMSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:17:40

KIM LINDH
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:00:46

KENNETH LAGER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:07:59

PER AUSTRIN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 13:41:36

ANNIKA MORBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 18:02:48

SEBASTIAN STÅL
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 14:52:47

ADAM MARCELIND
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 17:37:23

ADNIN ALI
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:20:37

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ADNIN ALI
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:20:10